

Topic101 米国“グリーン”事情

こんにちは、村上です。

先日、某局の夜 9 時のニュースで、ニューヨークの商業ビルのテナントは、今、環境に優しい建物を求めている、省エネ・省 CO²対策は当たり前になっている、というようなことを紹介していました。ついに建物の環境への取組が一般のニュースの話題として取り上げられるようになったか！と感動し、しばし耳を傾けてしまいました。

と同時に、疑心も生じました。不況の中の一縷の望みの存在である“グリーン”ですが、実際のところはどうか？不況に負けず、本当にグリーン関連やグリーンビルは求められているのでしょうか？また、不動産業界の現状は？

1. 不況 vs “グリーン”

<一般消費者：一般消費財/サービス>

今年の 3 月下旬米国で、成人（18 歳以上）を対象に、“最近の不況が毒性のない生物分解性の洗剤や地方の食材を使った料理を出すレストランといった、環境に優しいグリーン商品やサービスの購入に影響を与えているかどうか”をたずねる世論調査が実施された。この経済が最悪の状況で、3 分の 2 以上が不況によってこのような商品やサービスを購入することは変わっていないと回答した（そのうちの 4 分の 1 がこのような購入は増えていると答えた）。減ったと答えたのは、8%のみであった⁽¹⁾。

<住宅購入者：住宅>

MacGraw-Hill の 2008 年建設市場調査報告書によると、下降気味の住宅市場において、住宅購入者の 70%以上が、従来の住宅ではなく“グリーンホーム”を購入したいと考えている。このうち 78%が年収\$50,000 以下であり、グリーンビルが一部の富裕層のみでなく、社会全体に広がっていることを示すものと考えられる。実際、2008 年のグリーンホーム購入者のうち、56%が年収\$75,000 以下、29%が年収\$50,000 以下であった⁽²⁾。

<不動産業界関係者：商業ビル>

Turner Construction Company のグリーンバロメータによると、ディベロッパー、賃貸ビルオーナー、建築家、技術者を含む商業不動産関係の幹部の 75%以上が、今回の信用収縮によって建物のグリーン化を渋ることは無いと答えている。また、今後 3 年間で建設予定の建物において LEED 認証を“非常に”及び“とても”取りたい、との回答は 83%であった⁽²⁾。

ビル所有者/管理者協会 (Building Owners and Managers Association (BOMA))や米国グリーンビル協会 (USGBC)などが資金を負担して行った“2008 グリーン調査: 既存建物”によると、商業ビル所有者の 80%以上がグリーン案件に資金を配分しており、45%は 2009 年にサステナビリティへの投資を増やす⁽²⁾。

2. 不動産鑑定 vs グリーンビル⁽³⁾

グリーンビルは、最近の不動産業界においては数少ない明るい話題であるが、グリーンビルの不動産鑑定に関してはまだまだ状況は暗い。例えば住宅の場合、従来の鑑定手法においては、床面積や部屋数の多さは不動産の価値を高める要因であるが、これらは長期的に見ればエネルギーをより多く使用する要因でもある。このように、環境に優しくない側面が高く評価されるということは、グリーンビルへの取組の妨げとなる。

住宅、商業ビルを問わず、グリーンビルの価値を正しく評価するために必要なのは、データの集積である。現時点では、比較できる物件数が少ない。また、建築時に初期費用を余計につぎ込みエネルギー効率などの優れたグリーンビルを建てても、長期的にはその費用が回収できるという鑑定モデルもない。

商業ビルに関しては、実際の経済的便益を査定するのに必要なグリーンビルの売買価格や賃料のデータがない。LEED 認証を取ったビルの大半は所有者が入居するもので、比較可能な賃料データというのは以外と少ない。

しかし理論的には、設備費が低いグリーンビルは鑑定の計算において有利に働く。例えば、賃料が\$10sft (square foot)、運営費用が\$5sft、設備費が\$2sft の場合、純利益は\$3sft である。還元利回りを 10% とすればその不動産の評価額は\$30sft である。同条件で、高効率のグリーンビルで設備費を\$1sft におさえれば純利益は\$4sft で、不動産評価額は\$40sft となる。しかし、このような理論的計算を裏付ける具体的数字はまだない。

出典

- (1) <http://rismedia.com/2009-04-19/%e2%80%98green-buying-remains-strong/> (2009/08/04)
- (2) <http://rismedia.com/2009-02-25/is-green-building-the-economys-bright-spot/#more-33703> (2009/08/04)
- (3) http://www.mlive.com/business/ann-arbor/index.ssf/2009/04/green_buildings_create_challenge.html (2009/08/04)

(村上の独り言)

近所で新築中の家を眺めるのが、最近の楽しみの一つである。“木の家”を売りにしているメーカーが建てているだけあって、木の香が芳しいのも良い。

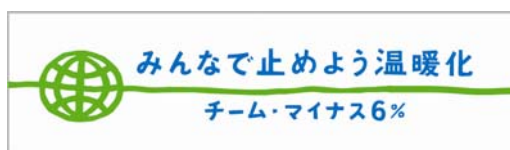
基礎のコンクリートを打ち終わり、足場が組み終わって、柱や梁が組まれ始めた頃、ひそかに棟上げ式の“餅撒き”を楽しみにしていた。進み具合からして週末くらいかな、週末だったら行ってやろう、などと心積もりをしていた矢先、あっという間に瓦が葺かれてしまった。残念。餅撒きをやったか否かは不明であるが。

そういえば、棟上げ式の餅撒きなんて、最近見かけない。餅撒きの時間に働いているからだろうか？餅撒き自体しなくなったのか？はたまた、私の生まれ育った地方のみの習慣だったのか？

棟上げ式の餅を拾って帰るたびに、“その餅を焼いたら家が火事になるから、焼餅にして食べてはいけません”と父に諭され、子供心に“そんな物騒なもの配るなよ、物の弾みで焼いてしまったらどうするんだ・・・”と責任転嫁したり怯えたりした。とはいえ棟上げ式があれば、“焼かなきゃいいんだから”と開き直り、懲りずに友人たちと駆けつけた。結構楽しいイベントだった。

バックナンバーはこちらからどうぞ！

「ERS のグリーンビルサイト」：<http://www.brown-green.com/>



イー・アール・エスはチーム・マイナス 6%に参加し

ています。